

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
DÉPARTEMENT DE L'HÉRAULT
CANTON DE LODÈVE

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES LODÈVOIS ET LARZAC

DÉCISION

numéro CCDC_260313_037

portant sur

ACCORD DE SIGNATURE D'UNE PROMESSE DE BAIL COMMERCIAL ET AUTORISATION DE CONCLURE UN BAIL COMMERCIAL AVEC MONSIEUR ELIOT ADRIANSEN OU TOUTE AUTRE SOCIÉTÉ SE SUBSTITUANT À LUI POUR LE BÂTIMENT SITUÉ ZONE D'ACTIVITÉS DU CAPITOU SUR LA COMMUNE DE LODÈVE

Le Président de la communauté de communes Lodèvois et Larzac,

VU le Code Général des Collectivités Territoriales (CGCT) et notamment son article L.2122-22,
VU la délibération n°CC_230704_16 du Conseil communautaire du 4 juillet 2023 par laquelle le Conseil communautaire délègue au Président la prise de décision prévue aux articles du CGCT susvisés,

VU Le Code de commerce, notamment ses articles L145-1 et suivants relatifs aux baux commerciaux,

VU le Code Général de la Propriété des Personnes Publiques (CGPPP) et notamment ses articles L2121-1 et L2122-1 à 3,

VU la vacance du bâtiment situé Zone d'Activités (ZA) du Capitoul sur la Commune de Lodève (parcelles E991 et E992 – lot 48),

VU la demande d'installation de Monsieur Eliot ADRIANSEN pour un projet d'atelier de production de produits de boulangerie,

VU le projet d'acte établi par l'Office Notarial de Lodève,

CONSIDÉRANT l'intérêt communautaire à favoriser l'implantation d'activités artisanales sur le territoire,

CONSIDÉRANT la nécessité d'encadrer cette implantation par la conclusion d'un bail commercial,

CONSIDÉRANT l'accord trouvé entre les parties sur les conditions de la promesse unilatérale de bail commercial préparée par l'Office notarial de Lodève et ci-annexée,

CONSIDÉRANT que la promesse comprend notamment :

- la durée de validité jusqu'au 15 mai 2026 (prorogeable selon les modalités de l'acte),
- des conditions suspensives incluant l'obtention de financements (290 000 € max), l'immatriculation du preneur et les documents d'urbanisme,
- l'autorisation donnée au bénéficiaire de procéder au nettoyage et débarras des lieux, aux frais du preneur,

CONSIDÉRANT que le bail à intervenir portera notamment sur :

- une durée de 9 ans, du 15 mai 2026 au 14 mai 2035,
- un loyer progressif à compter du 1^{er} septembre 2026 :

Période 1 – Années 1 à 3

Loyer annuel : 9 120 € HT

Soit 760 € HT / mois

Période 2 – Années 4 à 6

Loyer annuel : 16 056 € HT

Soit 1 338 € HT / mois

Période 3 – Années 7 à 9

Loyer annuel : 24 084 € HT

Soit 2 007 € HT / mois

Le loyer sera révisé annuellement conformément à la promesse de bail ci-annexée,

- la destination « production de produits de boulangerie »,
- les conditions suspensives prévues à l'acte,
- les charges, obligations et clauses résolutoires détaillées dans la promesse,

DÉCIDE

- **ARTICLE 1** : D'approuver les droits et les obligations de chacune des parties qui sont définis dans le projet de promesse de bail annexé à la présente décision, au profit de Monsieur Eliot ADRIANSEN ou toute autre société se substituant à lui, portant sur le bâtiment situé Zone d'Activité du Capitoul sur la Commune de Lodève, conformément au projet d'acte rédigé par l'Office notarial,

- **ARTICLE 2** : De conclure un bail commercial avec Monsieur Eliot ADRIANSEN, ou toute autre société se substituant à lui, sans nouvelle décision, aux conditions ci-dessus résumées et dès réalisation des conditions suspensives,

- **ARTICLE 3** : De préciser que les droits et les obligations de chacune des parties sont définis dans « projet de promesse de bail rédigé par l'office notarial » annexé à la présente décision,

- **ARTICLE 4** : De dire que le présent acte sera transmis au service du contrôle de légalité, notifié aux tiers concernés et publié selon la réglementation en vigueur et inscrit au registre des actes.

Accusé de réception en préfecture
34-200017341-20260313-Imc124355-AR-1-

Fait à Lodève, le treize mars deux mille vingt-six,

1
Date de télétransmission : 13/03/26
Date de publication : 19/03/2026
Date de notification aux tiers :
Moyen de notifications aux tiers :

Le Président
Jean-Luc REQUI

*DROITS D'ENREGISTREMENT
PAYES SUR ETAT : 125 €*

12531601
JHB/JSV/

**L'AN DEUX MILLE VINGT-SIX,
LE**

A LODEVE (Hérault), 162 Allée Danielle Mitterrand « Le Lodévois » 2ème étage, au siège de l'Office Notarial, ci-après nommé,

Maître Jean-Hugues BRAUN, notaire associé membre de la Société d'Exercice Libéral à Responsabilité Limitée dénommée « LUTEV'ACTES », titulaire d'un office notarial dont le siège est à LODEVE (Hérault), identifié sous le numéro CRPCEN 34095,

A reçu le présent acte contenant PROMESSE DE BAIL COMMERCIAL,

A LA REQUETE DE :

La personne morale de droit public **COMMUNAUTE DE COMMUNES LODEVOIS ET LARZAC**, collectivité territoriale, située dans le département de l'Hérault, dont l'adresse du siège est à LODEVE (34700), 1 place Francis Morand, identifiée sous le numéro SIREN 200017341.

BAILLEUR PROMETTANT

Monsieur Eliot Joël René **ADRIANSEN**, , demeurant à **POUSSAN** (34560) 198 chemin du Moulin à Vent.

Né à **BEZIERS** (34500) le 12 juillet 2001.

Célibataire.

Non lié par un pacte civil de solidarité.

De nationalité française.

Résident au sens de la réglementation fiscale.

PRENEUR BENEFICIAIRE

PRÉSENCE - REPRÉSENTATION

- La **COMMUNAUTE DE COMMUNES LODEVOIS ET LARZAC** est représentée à l'acte par .

- Monsieur Eliot **ADRIANSEN** est présent à l'acte.

DECLARATIONS SUR LA CAPACITE

Préalablement à la convention de bail, les parties déclarent :

- Que les indications portées aux présentes concernant leur identité sont parfaitement exactes.
- Qu'il n'existe aucune restriction à la capacité du bailleur promettant pour conclure un bail commercial ainsi qu'à la capacité de s'obliger et d'effectuer des actes de commerce du preneur bénéficiaire par suite de faillite personnelle, redressement ou liquidation judiciaire, cessation des paiements, incapacité quelconque, ainsi qu'il en a été justifié au notaire soussigné.

SOLIDARITE

Si plusieurs personnes sont comprises sous une même dénomination bailleur promettant ou preneur bénéficiaire, elles agiront, soit en qualité de bailleurs, soit en qualité de preneurs, solidairement entre elles.

Exposé

Le **PROMETTANT** déclare que :

- suivant acte sous seing privé en date du 1^{er} mars 2021, les locaux objets des présentes ont été donnés avec une convention d'occupation temporaire du domaine public au profit de la société dénommée SCOP FROMAGES DU SALAGOU, coopérative ouvrière de production, identifiée au Registre du Commerce et des Sociétés de MONTPELLIER sous le numéro 537 588 923.
 - Par jugement rendu par le Tribunal de Commerce de MONTPELLIER en date du 25 août 2025, la société SCOP FROMAGES DU SALAGOU a été placée en liquidation judiciaire
 - Par courrier en date du 8 octobre 2025 Maître PERNAUD-ORLIAC, mandataire judiciaire, nommé liquidateur de la société, a, en application des dispositions de l'article L641-12 du code de commerce, notifié à la Communauté de Communes du Lodévois et Larzac la résiliation du bail commercial
- De sorte que le bien se trouve, à ce jour, libre de toute location ou occupation.

PROMESSE DE BAIL COMMERCIAL

Le bailleur promettant promet de donner à bail commercial, conformément aux articles L 145-1 et suivants du Code de commerce, au preneur bénéficiaire qui accepte la promesse en tant que telle. Ledit bail portera sur les locaux dont la désignation suit :

IDENTIFICATION DU BIEN

DÉSIGNATION

A LODEVE (HÉRAULT) 34700 Zone d'Activité Le Capitoul,
Un bâtiment industriel
Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
E	991	2 IMP DES TISSERANS	00 ha 14 a 40 ca
E	992	9731F CHEMIN DE MONTPELLIER	00 ha 01 a 03 ca

Total surface : 00 ha 15 a 43 ca

Tel que le **BIEN** existe, avec tous droits y attachés, sans aucune exception ni réserve.

Un extrait de plan cadastral est annexé.

Origine cadastrale

Etant ici précisé que les parcelles Section E Numéros 991 et 992 proviennent de la division de la parcelle cadastrée Section E Numéro 731.

La parcelle cadastrée Section E Numéro 731 provient quant à elle de la division de la parcelle E 728.

La parcelle cadastrée Section E Numéro 728 provient de la réunion des parcelles cadastrées Section E Numéros 265, 266, 643, 646 et 658.

Lotissement

Le bien objet du présent contrat de bail forme le lot numéro 48 du lotissement dénommé « Zone Industrielle » troisième tranche, réalisé par la commune de LODEVE.

Ledit lotissement a été régulièrement autorisé à l'origine, suivant arrêté préfectoral en date du 5 janvier 1966.

Les pièces constitutives de ce lotissement originaire ont fait l'objet d'un acte en constatant le dépôt reçu par Maître MARTIN notaire à LODEVE le 12 décembre 1967 publié au bureau des hypothèques de MONTPELLIER 2 le 22 décembre 1967 volume 4444 numéro 12.

Ce lotissement a fait l'objet de diverses modifications avec divers dépôts de pièces modificatifs ou complémentaires savoir :

- par acte de Maître PERREIN notaire à LODEVE du 31 mai 1974 publié au service de la publicité foncière de MONTPELLIER 2 le 3 juillet 1974 volume 345 numéro 409 (division du lot n° 9 en trois nouveaux lots n° 15, 16 et 17)

- par acte de Maître BREGOU notaire à LODEVE le 4 décembre 1980 publié au service de la publicité foncière de MONTPELLIER 2 le 2 janvier 1981 volume 463 numéro 675 (dépôt de pièces relatif à l'extension du lotissement, formant une deuxième tranche contenant 10 lots n° 18 à 27)

- par acte de Maître BREGOU notaire à LODEVE le 30 septembre 1983 publié au service de la publicité foncière de MONTPELLIER 2 le 28 novembre 1983 volume 494 numéro 373 (dépôt de pièces relatif à la modification du lot n° 11 et de la voirie)

- par acte de Maître ESPERCE notaire à LODEVE le 27 septembre 1988 publié au service de la publicité foncière de MONTPELLIER 2 le 18 novembre 1988 volume 551 numéro 249 (dépôt de pièces relatives à la troisième tranche du lotissement, comprenant 12 nouveaux lots numérotés de 39 à 50)

- par acte de Maître ESPERCE notaire à LODEVE le 3 septembre 1994 publié audit bureau des hypothèques le 17 novembre 1994 volume 1994P numéro 12778 (dépôt de pièces relatives à la troisième tranche du lotissement, comprenant 12 nouveaux lots numérotés de 39 à 50)

- par acte de Maître ESPERCE notaire à LODEVE le 3 septembre 1994 publié au service de la publicité foncière de MONTPELLIER 2 le 17 novembre 1994 volume 1994P numéro 12778 (dépôt de pièces concernant la modification du règlement de lotissement).

EFFET RELATIF

Acquisition suivant acte reçu par Maître Claude MAURIN notaire à LODEVE le 21 juin 2010, dont une copie authentique a été régulièrement publiée au service de la publicité foncière de MONTPELLIER 2

Une attestation rectificative a été établie par le notaire le 14 septembre 2010 et publiée au service de la publicité foncière de MONTPELLIER, le 14 septembre 2010 volume 2010P numéro 10656.

SERVITUDES

Le bailleur déclare que l'immeuble objet des présentes n'est grevé d'aucune servitude, à l'exception de celles résultant de la situation naturelle des lieux, de la loi de la réglementation d'urbanisme en vigueur ou des règles du lotissement.

TERME DE LA PROMESSE

La présente promesse est consentie pour un délai expirant le 15 mai 2026.

Toutefois, si à cette date, les divers documents nécessaires à la régularisation de l'acte n'étaient pas encore portés à la connaissance du notaire chargé de sa rédaction, ce délai serait automatiquement prorogé aux huit jours calendaires qui suivront la date à laquelle le notaire recevra la dernière des pièces indispensables.

Il est convenu que, faute par le preneur bénéficiaire ou ses substitués si cela est autorisé aux présentes, d'avoir réalisé le bail dans les formes et délais fixés, la promesse sera caduque, sauf, s'il y a lieu, à tenir compte des effets de la clause "Indemnité d'immobilisation" pouvant être ci-après stipulée, le bailleur promettant recouvrant par la seule échéance du terme son entière liberté sans qu'il ne soit besoin de remplir aucune formalité.

REALISATION DE LA PROMESSE

La réalisation de la promesse aura lieu par la signature de l'acte authentique constatant la réalisation du bail commercial, accompagnée du versement des frais.

Cet acte sera reçu par l'Office Notarial de LODEVE (Hérault).

CLAUSE D'EXECUTION FORCEEE

Il est convenu entre les parties qu'en raison de l'acceptation de la promesse unilatérale de bail commercial en tant que simple promesse, il s'est formé entre les parties une convention de promesse unilatérale dans les termes de l'article 1124 du

Code civil. Dans la commune intention des parties, et pendant toute la durée du contrat, celle-ci ne pourra être révoquée que par leur consentement mutuel et ce conformément au deuxième alinéa dudit article.

Il en résulte notamment que :

1°) Le bailleur promettant a, pour sa part, définitivement consenti au bail et qu'il est d'ores et déjà débiteur de l'obligation de conclure un bail au profit du preneur bénéficiaire aux conditions des présentes ;

Le bailleur promettant s'interdit, par suite, pendant toute la durée de la présente promesse de conférer aucun droit ni charge quelconque sur les locaux à louer, comme aussi de n'y apporter aucun changement, si ce n'est avec le consentement du preneur bénéficiaire.

Il ne pourra non plus apporter aucune modification matérielle ni détérioration aux lieux.

2°) De convention expresse entre les parties, toute rétractation unilatérale de la volonté du bailleur promettant sera de plein droit inefficace et ne pourra produire aucun effet sans l'accord exprès du preneur bénéficiaire. En outre, le bailleur promettant ne pourra pas se prévaloir des dispositions de l'article 1590 du Code civil en offrant de restituer le double de la somme le cas échéant versée au titre de l'indemnité d'immobilisation.

3°) Chacune des parties entend se réserver le bénéfice de l'article 1221 du Code civil, lequel dispose que le créancier d'une obligation peut, après une mise en demeure, en poursuivre l'exécution en nature, sauf si cette exécution est impossible ou s'il existe une disproportion manifeste entre son coût pour le débiteur et son intérêt pour le créancier, la réparation s'effectuant alors par équivalent.

DUREE DU BAIL A INTERVENIR

Le bail sera conclu pour une durée de neuf années entières et consécutives qui commenceront à courir le 15 mai 2026, pour se terminer le 14 mai 2035.

FACULTÉ DE RÉSILIATION TRIENNALE

Le bailleur tient de l'article L 145-4 du Code de commerce la faculté de donner congé par acte extrajudiciaire à l'expiration de chaque période triennale seulement s'il entend invoquer les dispositions des articles L 145-18, L 145-21, L 145-23-1, L 145-24, afin de construire, de reconstruire ou de surélever l'immeuble existant, de réaffecter le local d'habitation accessoire à cet usage, de transformer à usage principal d'habitation un immeuble existant par reconstruction, rénovation ou réhabilitation, ou d'exécuter des travaux prescrits ou autorisés dans le cadre d'une opération de restauration immobilière et en cas de démolition de l'immeuble dans le cadre d'un projet de renouvellement urbain.

Le preneur bénéficie en toute hypothèse, aux termes de cet article L 145-4, de la faculté de donner congé à l'expiration de chaque période triennale, et ce au moins six mois à l'avance.

En outre, le preneur admis au bénéfice de ses droits à la retraite du régime social auquel il est affilié ou d'une pension d'invalidité attribuée dans le cadre de ce régime social, aura la faculté de donner congé à tout moment du bail, à charge de motiver celui-ci et de l'adresser six mois à l'avance (article L 145-4 quatrième alinéa du Code de commerce). Cette faculté de résiliation a été étendue à l'associé unique d'E.U.R.L. et au gérant majoritaire depuis au moins deux ans d'une S.A.R.L. titulaire du bail (article L 145-4 cinquième alinéa du Code de commerce).

Le congé peut être donné par le preneur par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par acte extrajudiciaire, à son libre choix.

RENOUVELLEMENT DU CONTRAT DE BAIL

À défaut de congé ou de proposition de renouvellement, le bail parvenu à son échéance est tacitement prolongé, aux mêmes conditions que celles en vigueur au jour du renouvellement.

Offre de renouvellement

Conditions de forme et de délai de l'offre de renouvellement

À défaut de congé donné selon les règles prévues ci-après, le bailleur, le preneur, ses ayant droit ou le cessionnaire pourront demander le renouvellement du bail à condition de pouvoir justifier d'une exploitation effective continue du fonds de commerce dans les lieux loués pendant les trois années qui ont précédé la date d'expiration du bail ou de sa prolongation telle qu'elle est prévue à l'article L. 145-9 du Code de commerce.

La demande de renouvellement du preneur devra intervenir dans les six mois précédant la date d'expiration du bail ou à tout moment au cours de la période de prolongation par acte d'huissier de justice ou par lettre recommandée avec demande d'avis de réception conformément aux dispositions de l'article L. 145-10 du Code de commerce.

Dans les trois mois de la notification de la demande en renouvellement, le bailleur doit, par acte d'huissier de justice, faire connaître au demandeur s'il refuse le renouvellement en précisant les motifs de ce refus.

À défaut d'avoir fait connaître ses intentions dans ce délai, le bailleur est réputé avoir accepté le principe du renouvellement du bail précédent.

Fixation du loyer dans l'offre de renouvellement

La proposition de renouvellement ou la réponse du bailleur à la demande de renouvellement peut indiquer un nouveau loyer proposé conformément aux dispositions de l'article L. 145-11 du Code de commerce.

Le bailleur qui, sans être opposé au principe du renouvellement, désire obtenir une modification du prix du bail doit, dans le congé prévu ci-après ou dans la réponse à la demande de renouvellement, faire connaître le loyer qu'il propose, faute de quoi le nouveau prix n'est dû qu'à compter de la demande qui en est faite ultérieurement.

Le loyer du bail commercial renouvelé doit correspondre à la valeur locative des locaux au visa de l'article L. 145-33 du Code de commerce.

De même que l'augmentation de loyer appliquée à l'occasion du renouvellement du bail ne peut excéder la variation de l'indice du coût de la construction (ou : le cas échéant, de l'indice des loyers commerciaux), intervenue depuis la fixation initiale du loyer du bail expiré, sauf à justifier d'une modification notable des caractéristiques du local considéré, de la destination des lieux, des obligations respectives des parties ou des facteurs locaux de commercialité au visa des dispositions de l'article L. 145-34 du même code.

Par exception, en cas de renouvellement au-delà de la douzième année, le loyer renouvelé sera alors fixé en fonction de la seule valeur locative sans pouvoir bénéficier des règles de plafonnement conformément aux dispositions de l'article L. 145-34 du Code de commerce.

Les effets du renouvellement

La durée du bail renouvelé est de neuf ans, sauf accord des parties pour une durée plus longue.

Le nouveau bail prend effet à compter de l'expiration du bail précédent, ou, le cas échéant, de sa prolongation, cette dernière date étant soit celle pour laquelle le congé a été donné, soit, si une demande de renouvellement a été faite, le premier jour du trimestre civil qui suit cette demande.

RÉSILIATION ANTICIPÉE

À tout moment, le locataire et le bailleur peuvent convenir d'une résiliation anticipée du bail commercial. Les conditions de la résiliation seront alors librement négociées par les parties.

Résiliation anticipée par le preneur

Le preneur aura la faculté de résilier le présent contrat de bail par anticipation, à l'expiration d'une période triennale (ou : à tout moment en cas de départ à la retraite), sous réserve de respecter les règles relatives au congé ci-après indiquées.

Résiliation anticipée par le bailleur

Le bailleur n'a aucune faculté de résilier le contrat par anticipation sauf exceptions légales de reprise, s'il entend invoquer les dispositions des articles L. 145-18, L. 145-21, L. 145-23-1 et L. 145-24 du Code de commerce afin de construire, de

reconstruire ou de surélever l'immeuble existant, de réaffecter le local d'habitation accessoire à cet usage, de transformer à usage principal d'habitation un immeuble existant par reconstruction, rénovation ou réhabilitation ou d'exécuter des travaux prescrits ou autorisés dans le cadre d'une opération de restauration immobilière et en cas de démolition de l'immeuble dans le cadre d'un projet de renouvellement urbain.

Faute de pouvoir justifier d'une de ces exceptions légales, il aura seulement le droit d'en demander la résiliation anticipée en cas d'inexécution.

CONGÉ

À défaut de congé régulièrement délivré ou de demande de renouvellement, le présent bail se prolongera par tacite reconduction au-delà de son terme.

Congé donné par le locataire

Modalités du congé donné par le locataire

Le présent bail pourra être résilié par le locataire à l'expiration de chaque période triennale par la délivrance d'un congé au bailleur, au moins six mois à l'avance.

Le congé doit être notifié par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou signifié par acte d'huissier de justice, conformément aux dispositions de l'article L. 145-4, alinéa 2 du Code de commerce.

À l'expiration du délai de préavis, le locataire est déchu de plein droit de tout titre d'occupation des locaux loués. A l'expiration du délai de préavis, le locataire qui a donné congé ne pourra en aucun cas se maintenir dans les lieux faute de quoi, le bailleur pourra solliciter son expulsion sans préjudice de tous dommages et intérêts.

Le locataire ne peut pas unilatéralement revenir sur le congé donné. Il devra recueillir le consentement du bailleur.

En outre, si le locataire se maintient indûment dans les lieux, il sera de plein droit redevable d'une indemnité d'occupation égale au montant du loyer et des charges qui auraient été exigibles ; tout mois commencé étant dû pour son intégralité.

Effets du congé donné par le locataire

- Droit de visite

Dès la notification ou signification du congé, le locataire laissera visiter les lieux loués tous les jours ouvrables et pendant deux heures par jour et deux jours par semaine en vue de la nouvelle location.

Les horaires de visite seront définis entre les parties. À défaut d'accord sur les heures de visite, celles-ci auront lieu entre 17 heures et 19 heures les jours ouvrables.

- Impôts et taxes

Le preneur devra acquitter exactement les impôts, taxes et contributions de toute nature auxquels son fonds est et sera assujéti, et dont le propriétaire pourrait être responsable à un titre quelconque, et il devra en justifier au bailleur à toute réquisition et notamment à l'expiration du bail avant tout enlèvement des objets mobiliers et des marchandises. Le locataire devra satisfaire, à ses frais, à toutes les charges et conditions d'hygiène, de ville et de police, ainsi qu'aux règlements de salubrité et d'hygiène.

- Clés

Le locataire devra, au plus tard le jour du terme du bail où le jour du déménagement, si celui-ci le précédait, restituer au bailleur toutes les clés du local ainsi que toutes les clefs des dépendances et de la boîte aux lettres, nonobstant tout prétendu délai de faveur, d'usage ou de tolérance.

La remise des clés, ou leur acceptation par le bailleur ne portera aucune atteinte à son droit de répéter contre le locataire le coût des réparations de toute nature dont le locataire est tenu suivant la loi et les clauses et conditions du bail.

- Libération des lieux loués

Le locataire devra quitter et libérer le logement de tous objets et de toutes occupants de son chef et avoir procédé aux éventuelles réparations locatives. Il devra laisser les lieux donnés en location vides et propres.

Si le locataire ne réalise pas, préalablement à son départ, les réparations nécessaires à la restitution des lieux en bon état, le bailleur chiffrera ou fera chiffrer sous contrôle du locataire ou d'un homme de l'art les sommes nécessaires à la remise en état.

Le locataire devra lui régler les sommes ainsi déterminées, à première demande, sans que le bailleur ait à justifier de l'exécution des travaux.

- Informations nominatives

Le bailleur ou son mandataire disposent d'un traitement informatique pour l'accomplissement de leur activité. Ils sont amenés à enregistrer des données concernant le locataire. Conformément à la loi « Informatique et Liberté » n° 78-77 017 du 6 janvier 1978 modifiée, le locataire a un droit d'accès et de rectification auprès du bailleur pour les données le concernant. Pour cela, il doit adresser une demande au siège administratif du bailleur, indiquant ses civilités, noms, prénoms et adresse complète.

Congé donné par le bailleur

Modalités du congé donné par le bailleur

Le bailleur peut donner congé pour le terme du bail, dans les formes et délai prévus à l'article L. 145-9 du Code de commerce, en respectant un délai de préavis de 6 mois.

Au cours de la tacite prolongation, le congé doit être donné au moins six mois à l'avance et pour le dernier jour du trimestre civil.

Le congé doit être signifié par acte d'huissier de justice. Il doit, à peine de nullité, préciser les motifs pour lesquels il est donné et indiquer que le locataire qui entend, soit contester le congé, soit demander le paiement d'une indemnité d'éviction, doit saisir le tribunal avant l'expiration d'un délai de deux ans à compter de la date pour laquelle le congé a été donné.

Effets du congé donné par le bailleur

En plus de l'application des effets relatifs au congé donné par le locataire visé par le présent contrat, le congé du bailleur donnera lieu aux effets spécifiques ci-après détaillés.

Indemnité d'éviction

Le bailleur peut donner congé et refuser le renouvellement du bail.

Dans ce cas, sauf exceptions prévues aux articles L. 145-17 et suivants du Code de commerce, il sera tenu de payer au locataire évincé une indemnité d'éviction égale au préjudice causé par le défaut de renouvellement.

Conformément aux dispositions de l'article L. 145-14 du même code, cette indemnité comprend notamment la valeur marchande du fonds de commerce, déterminée suivant les usages de la profession, augmentée éventuellement des frais normaux de déménagement et de réinstallation, ainsi que des frais et droits de mutation à payer pour un fonds de même valeur, sauf dans le cas où le propriétaire fait la preuve que le préjudice est moindre.

Cette indemnité pourra être convenue entre les parties qui pourront, le cas échéant, faire appel à un tiers compétent. À défaut d'accord, le tribunal compétent devra être chargé d'en fixer le montant.

Le bailleur pourra refuser le renouvellement du bail au visa de l'article L. 145-17 du Code de commerce, sans être tenu au paiement d'aucune indemnité si :

- il justifie d'un motif grave et légitime à l'encontre du locataire sortant. Toutefois, s'il s'agit soit de l'inexécution d'une obligation, soit de la cessation sans raison sérieuse et légitime de l'exploitation du fonds, compte tenu des dispositions de l'article L. 145-8, l'infraction commise par le preneur ne peut être invoquée que si elle s'est poursuivie ou renouvelée plus d'un mois après mise en demeure du bailleur d'avoir à la faire cesser. Cette mise en demeure doit, à peine de nullité, être effectuée par acte d'huissier de justice, préciser le motif invoqué et reproduire les termes visés de l'article sus-indiqué ;

- il est établi que l'immeuble doit être totalement ou partiellement démoli comme étant en état d'insalubrité reconnue par l'autorité administrative ou s'il est établi qu'il ne peut plus être occupé sans danger en raison de son état.

Droit au maintien dans les lieux

Au visa des articles L. 145-28 à L. 145-30 du Code de commerce, le locataire bénéficie d'un droit au maintien dans les lieux tant qu'il ne lui a pas été versé l'indemnité d'éviction à laquelle il peut prétendre.

Il pourra, aux conditions et clauses du présent contrat de bail expiré, continuer d'occuper les lieux, sous réserve de payer une indemnité d'occupation égale au loyer et aux charges.

En cas d'éviction, les lieux doivent être remis au bailleur à l'expiration d'un délai de trois mois suivant la date du versement de l'indemnité d'éviction au locataire lui-même ou de la notification à celui-ci du versement de l'indemnité à un séquestre. Faute pour le preneur de quitter les lieux dans les délais qui lui sont impartis, le bailleur devra demander la désignation d'un séquestre chargé de retenir 1 % par jour de retard sur le montant de l'indemnité et de restituer cette retenue au bailleur sur sa seule quittance.

Résiliation de plein droit

*** Résiliation pour inexécution**

En cas d'inexécution d'une seule des conditions du bail, et notamment de défaut de paiement d'un seul terme de loyer, de ses accessoires, du droit d'entrée ou du dépôt de garantie, ou encore en cas de défaut d'assurance, le présent bail sera résilié de plein droit, un mois après la signification d'un commandement de payer ou de s'exécuter, contenant mention de la présente clause, demeuré infructueux.

L'expulsion du preneur et de tous les occupants de son chef pourra avoir lieu en vertu d'une simple ordonnance de référé, nonobstant appel ou opposition, sans préjudice de tous dépens et dommages-intérêts, et sans que l'effet de la présente clause puisse être annulé par des offres réelles ou consignations ultérieures, passé le délai sus-indiqué.

Il est rappelé les dispositions de l'article L. 145-41 du Code de commerce :

« Toute clause insérée dans le bail prévoyant la résiliation de plein droit ne produit effet qu'un mois après un commandement demeuré infructueux. Le commandement doit, à peine de nullité, mentionner ce délai. »

Les juges saisis d'une demande présentée dans les formes et conditions prévues à l'article 1343-5 du Code civil peuvent, en accordant des délais, suspendre la réalisation et les effets des clauses de résiliation, lorsque la résiliation n'est pas constatée ou prononcée par une décision de justice ayant acquis l'autorité de la chose jugée. La clause résolutoire ne joue pas, si le locataire se libère dans les conditions fixées par le juge. »

*** Résiliation en cas de démolition**

Si, par cas fortuit, force majeure ou toute autre cause, l'immeuble devait être démoli, ou déclaré insalubre, le présent bail sera résilié de plein droit, sans indemnité du bailleur.

Le bailleur est exonéré de toute responsabilité, même sous forme de réduction de loyer dans le cas où, par fait de force majeure, il y aurait interruption de fournitures de gaz, d'eau, d'électricité dans les lieux loués. Il ne pourra lui être réclamé aucune indemnité.

En cas d'expropriation pour cause d'utilité publique, rien ne pourra être réclamé au bailleur, tous les droits du preneur étant réservés contre la partie expropriante.

DESTINATION DES LIEUX À LOUER

Les locaux faisant l'objet du bail devront être consacrés par le preneur bénéficiaire à l'exploitation de son activité **de production de produits de boulangerie et toutes activités pouvant constituer l'accessoire, l'annexe ou le complément dudit fonds de commerce, à l'exclusion de toute autre activité même temporaire.**

Le preneur pourra adjoindre des activités connexes ou complémentaires dans les conditions prévues par l'article L 145-47 du Code de commerce (déspecialisation restreinte ou partielle) ou être autorisé à exercer des activités différentes dans les cas prévus par l'article L 145-48 du même Code (déspecialisation plénière ou totale).

- **en cas de déspecialisation partielle ou restreinte** : s'agissant de l'adjonction d'activités connexes ou complémentaires, elles sont soumises seulement à une déclaration préalable faite par acte extra-judiciaire par le « preneur » au « bailleur ».

L'activité connexe s'entend de celle qui a un rapport étroit avec l'activité initiale, l'activité complémentaire est celle qui est nécessaire à un meilleur service de l'activité principale. Le « bailleur » a un délai de deux mois à compter de la réception de l'acte extra-judiciaire **et toutes activités pouvant constituer l'accessoire, l'annexe ou le complément dudit fonds de commerce, à l'exclusion de toute autre activité même temporaire** pour former opposition, à défaut il est réputé accepter.

- **en cas de déspecialisation totale ou plénière** : Si le preneur souhaite une extension de son activité à des activités différentes (non connexes/complémentaires), il devra faire application des dispositions de l'article L. 145-48 du Code de commerce pour recueillir l'autorisation expresse du bailleur, eu égard à la conjoncture économique et aux nécessités de l'organisation rationnelle de la distribution, lorsque ces activités sont compatibles avec la destination, les caractères et la situation de l'immeuble ou de l'ensemble immobilier.

L'autorisation préalable du « bailleur » est indispensable et doit être demandée par acte extra-judiciaire, et le « bailleur » a trois mois à compter de la réception de l'acte extra-judiciaire pour former opposition, à défaut il est réputé accepter.

Toutefois il est ici rappelé dans cette dernière hypothèse l'article L.145-48 du Code de Commerce :

Article L145-48

Le locataire peut, sur sa demande, être autorisé à exercer dans les lieux loués une ou plusieurs activités différentes de celles prévues au bail, eu égard à la conjoncture économique et aux nécessités de l'organisation rationnelle de la distribution, lorsque ces activités sont compatibles avec la destination, les caractères et la situation de l'immeuble ou de l'ensemble immobilier.

Toutefois, le premier locataire d'un local compris dans un ensemble constituant une unité commerciale définie par un programme de construction ne peut se prévaloir de cette faculté pendant un délai de neuf ans à compter de la date de son entrée en jouissance.

En cas de contestation, le tribunal de grande instance, saisi par la partie la plus diligente, se prononce en fonction notamment de l'évolution des usages commerciaux.

Il est ici précisé que le non-respect des règles relatives à la déspecialisation pourra entraîner une demande de résiliation du bail ou un refus de renouvellement.

Le preneur fera son affaire personnelle de l'obtention de tous avis ou autorisations éventuellement nécessaires à l'exercice de son activité.

Le bailleur s'engage à lui apporter toute son assistance en tant que de besoin.

Indépendamment de l'autorisation qui doit être donnée par le bailleur, l'activité exercée dans les locaux loués doit respecter les dispositions des articles L.631-7 et suivants du Code de la construction et de l'habitation.

CONDITIONS SUSPENSIVES

Cette promesse est faite sous les conditions suspensives suivantes :

- a) que le bailleur promettant justifie d'un droit de propriété régulier,
- b) que les renseignements d'urbanisme concernant l'immeuble dans lequel est exploité le fonds soient obtenus et ne révèlent aucune charge de nature à en déprécier sa valeur, ni à en empêcher en totalité ou en partie l'exercice d'une activité commerciale,
- c) que le bailleur promettant dispose, lors de la réalisation des présentes, de la capacité et des pouvoirs nécessaires à la conclusion d'un bail,

Conditions suspensives particulières

1°) Obtention de prêts

Qu'il soit obtenu par le **BENEFICIAIRE** un ou plusieurs prêts.

Pour l'application de cette condition suspensive, il est convenu au titre des caractéristiques financières des prêts devant être obtenus :

- Que leur montant total soit d'un maximum de 290.000,00 euros.
- Que les taux fixes d'intérêts, hors assurance, et les durées entraînent un montant total d'échéances mensuelles constantes, assurance non comprise, d'un maximum de 5.
- Que ce ou ces prêts soient garantis par une sûreté réelle portant sur le **BIEN** ou le cautionnement d'un établissement financier, à l'exclusion de toute garantie personnelle devant émaner de personnes physiques, ainsi que par une assurance décès invalidité.

Il s'oblige à déposer le ou les dossiers de demande de prêts dans le délai de quinze jours calendaires à compter de la signature des présentes, et à en justifier à première demande du **PROMETTANT** par tout moyen de preuve écrite.

La condition suspensive sera réalisée en cas d'obtention d'un ou plusieurs accords définitif de prêts au plus tard le 30 juin 2026. Cette obtention devra être portée à la connaissance du **PROMETTANT** par le **BENEFICIAIRE** au plus tard le dans les cinq (5) jours suivant l'expiration du délai ci-dessus.

A défaut de réception de cette lettre dans le délai fixé, le **PROMETTANT** aura la faculté de mettre le **BENEFICIAIRE** en demeure de lui justifier sous huitaine de la réalisation ou la défaillance de la condition.

Cette demande devra être faite par lettre recommandée avec avis de réception au domicile ci-après élu.

Passé ce délai de huit jours sans que le **BENEFICIAIRE** ait apporté les justificatifs, la condition sera censée défaillie et les présentes seront donc caduques de plein droit, sans autre formalité, et ainsi le **PROMETTANT** retrouvera son entière liberté mais le **BENEFICIAIRE** ne pourra recouvrer l'indemnité d'immobilisation qu'il aura, le cas échéant, versée qu'après justification qu'il a accompli les démarches nécessaires pour l'obtention du prêt, et que la condition n'est pas défaillie de son fait ; à défaut, l'indemnité d'immobilisation restera acquis au **PROMETTANT**.

Le **BENEFICIAIRE** déclare à ce sujet qu'à sa connaissance :

Il n'existe pas d'empêchement à l'octroi de ces prêts qui seront sollicités.

Il n'existe pas d'obstacle à la mise en place de l'assurance décès-invalidité.

Il déclare avoir connaissance des dispositions de l'alinéa premier de l'article 1304-3 du Code civil lequel dispose que :

"La condition suspensive est réputée accomplie si celui qui y avait intérêt en a empêché l'accomplissement."

Par suite, toute demande non conforme aux stipulations contractuelles quant au montant emprunté, au taux et à la durée de l'emprunt entraînera la réalisation de la condition suspensive.

Pour pouvoir bénéficier de la protection de la présente condition suspensive, le **BENEFICIAIRE** devra :

- justifier du dépôt de sa ou ses demandes de prêts et du respect de ses obligations aux termes de la présente condition suspensive,

- et se prévaloir, au plus tard à la date ci-dessus, par télécopie ou courrier électronique confirmés par courrier recommandé avec avis de réception adressé au **PROMETTANT** à son domicile élu, du refus de ce ou ces prêts.

Il est rappelé qu'à défaut par le **BENEFICIAIRE** de se prévaloir de la non réalisation de la présente condition suspensive, il sera réputé y avoir renoncé.

A l'intérieur du délai fixé pour l'obtention de son ou ses accords définitifs de prêts, le **BENEFICIAIRE** pourra renoncer au bénéfice de cette condition suspensive, soit en acceptant des prêts à des conditions moins favorables que celles ci-dessus exprimées, et en notifiant ces acceptations au **PROMETTANT**, soit en exprimant une intention contraire à celle ci-dessus exprimée, c'est-à-dire de ne plus faire appel à un emprunt. Cette volonté nouvelle fera, dans cette hypothèse, l'objet d'un écrit notifié au **PROMETTANT**.

2°) Immatriculation du PRENEUR

Préalablement à la réitération des présentes le PRENEUR sera tenu s'immatriculer auprès du Registre du Commerce et des Sociétés.

Conditions particulières

A titre de conditions particulières le PROMETTANT autorise le BENEFICIAIRE à procéder au nettoyage des lieux et au retrait de tout encombrant.

Le PROMETTANT autorise le BENEFICIAIRE à procéder à cet enlèvement préalablement à la réitération des présentes afin de ne pas retarder son projet d'installation,

Il est expressément convenu que tous les frais liés à ce dégagement et nettoyage seront exclusivement à la charge du BENEFICIAIRE et qu'il ne pourra demander aucun dédommagement en cas de non réalisation des présentes.

Le BENEFICIAIRE s'oblige à produire une attestation d'assurance couvrant le bien et de responsabilité civile préalablement à la remise des clés.

CHARGES ET CONDITIONS

Le bail sera conclu sous les charges et conditions ordinaires et de droit en pareille matière et notamment sous celles suivantes, savoir :

-Etat des lieux - Les parties sont informées des dispositions de l'article L145-40-1 du Code de commerce aux termes desquelles un état des lieux doit être établi contradictoirement et amiablement par le bailleur et le locataire lors de la prise de possession des locaux par le locataire ainsi qu'au moment de leur restitution ou lors de la conclusion d'une cession de droit au bail.

Si l'état des lieux ne peut être établi contradictoirement et amiablement, il devra être établi par un commissaire de justice, à l'initiative de la partie la plus diligente, à frais partagés par moitié entre le bailleur et le preneur.

Il est fait observer que le bailleur qui n'a pas fait toutes diligences pour la réalisation de l'état des lieux ne peut invoquer la présomption de l'article 1731 du Code civil aux termes duquel "s'il n'a pas été fait d'état des lieux, le preneur est présumé les avoir reçus en bon état de réparations locatives, et doit les rendre tels, sauf la preuve contraire".

- Entretien - Réparations - Le preneur bénéficiaire s'engage à entretenir les lieux loués en bon état et à effectuer, au fur et à mesure de leur nécessité, toutes les réparations qui lui incombent en vertu du présent bail. En fin de bail, il devra restituer les lieux loués en bon état.

Le preneur bénéficiaire prendra à sa charge l'entretien complet des locaux loués, incluant notamment les dépenses d'entretien et de réparations courantes, telles que les peintures, papiers peints, moquettes, appareils de chauffage, compteurs, sanitaires, volets extérieurs.

L'ensemble des locaux devra être maintenu en bon état d'entretien, de fonctionnement, de sécurité et de propreté.

Conformément aux dispositions des 1° et 2° de l'article R 145-35 du Code de commerce, il est précisé que :

- Les dépenses relatives aux grosses réparations définies à l'article 606 du Code civil, ainsi que les honoraires liés à leur réalisation, ne peuvent être imputées au preneur ;
- Les dépenses liées aux travaux visant à remédier à la vétusté ou à mettre en conformité avec la réglementation, dès lors qu'ils relèvent des grosses réparations, restent également à la charge du bailleur promettant.

Ne sont pas incluses dans les exclusions ci-dessus les dépenses relatives à des travaux d'embellissement dont le coût excède celui d'un remplacement à l'identique.

Le preneur bénéficiaire s'engage à aviser sans délai et par écrit le bailleur promettant de toute dégradation ou aggravation de désordres de toute nature dans les lieux loués, dont le bailleur promettant ne pourrait avoir directement connaissance mais nécessitant des travaux à sa charge. À défaut, le preneur bénéficiaire pourra être tenu responsable de tous préjudices, de quelque nature qu'ils soient, résultant de son silence ou de son retard.

Le preneur bénéficiaire et le bailleur promettant s'obligent à effectuer les réparations leur incombant au fur et à mesure qu'elles deviendront nécessaires.

En cas de défaillance de l'une des parties dans l'exécution des réparations qui lui incombent, l'autre partie pourra notamment se faire autoriser judiciairement à les exécuter aux frais de la partie défaillante, dans les conditions fixées par le juge.

- **Visites périodiques des locaux** – Le preneur bénéficiaire s'obligera à laisser le bailleur promettant, ou son architecte ou toute autre personne de son choix, visiter les lieux loués aussi souvent que cela lui paraîtra utile afin de s'assurer de leur état, et à tout moment si des réparations urgentes venaient à s'imposer.

- **Garnissement** - Le preneur bénéficiaire garnira et tiendra constamment garni les lieux loués d'objets mobiliers, matériel et marchandises en quantité et de valeur suffisante pour répondre en tout temps du paiement des loyers et charges et de l'exécution des conditions du bail.

- **Aménagements** - Tous aménagements, transformations ou modifications des lieux loués envisagés par le preneur bénéficiaire devront faire l'objet d'une demande écrite et être expressément autorisés par le bailleur promettant avant leur réalisation. A défaut d'accord préalable, le preneur bénéficiaire sera tenu de remettre les lieux en l'état à ses frais, sans préjudice de l'indemnisation de tout dommage subi par le bailleur promettant.

Dès l'entrée en jouissance par le preneur bénéficiaire, celui-ci pourra effectuer à ses frais les travaux d'installation nécessaires à son activité, et devra justifier au BAILLEUR de toutes autorisations d'urbanisme nécessaires.

Le BAILLEUR autorise d'ores et déjà le PRENEUR a réalisé, à ses frais exclusifs, les travaux suivants

Dépose des cloisons existante,

Ouverture dans les plafonds

Démolition d'une longrine en béton

Rabotage du sol béton

Création de deux ouvertures pour la mise en place d'évacuation (hôtes du four)

Il est convenu entre les parties que :

- **les travaux suivants seraient à la charge exclusive du PRENEUR et qu'ils devraient être réalisés par un professionnel titulaire d'une assurance dommage ouvrage ou à défaut d'une assurance décennale.**
- **Avant commencement de tous travaux Le PRENEUR s'oblige à demander à la commune toutes autorisations utiles**
- **Le PRENEUR produise tous justificatifs au propriétaire BAILLEUR à première demande.**

- **Changement de distribution** - Le preneur bénéficiaire ne pourra faire dans les locaux, sans le consentement exprès et par écrit du bailleur promettant ni démolition, ni percement de murs ou de cloisons, ni changement de distribution.

- **Mises aux normes** - Le preneur bénéficiaire supportera, sans recours contre le bailleur promettant, la charge de tous les travaux ayant pour objet de mettre les locaux loués ou, le cas échéant les parties communes, en conformité avec la réglementation, à la condition qu'ils soient en rapport avec la destination contractuelle des locaux.

Toutefois, il en serait autrement si ces travaux pouvaient être qualifiés de "grosses réparations" au sens de l'article 606 du Code civil, y compris, dans cette hypothèse, le cas où ils seraient rendus nécessaires par la vétusté de l'immeuble ou de ses équipements ou encore si ces travaux étaient rendus nécessaires par un événement de force majeure. Dans ces différents cas, la charge des travaux de mise aux normes incombera au bailleur promettant.

- **Améliorations** - Tous travaux, embellissements, et améliorations faits par le preneur bénéficiaire, même avec l'autorisation du bailleur promettant deviendront à la fin de la jouissance, quel qu'en soit le motif, la propriété de ce dernier, sans indemnité, à moins que le bailleur promettant ne préfère demander leur enlèvement et la remise des lieux en leur état antérieur, aux frais du preneur bénéficiaire.

Les équipements, matériels et installations non fixés à demeure et qui, de ce fait, ne peuvent être considérés comme des immeubles par destination resteront la propriété du preneur bénéficiaire et devront être enlevés par lui lors de son départ, à charge de remettre les lieux en l'état.

Il est précisé que cette accession en fin de bail stipulée sans indemnité n'exclut en rien le droit du locataire évincé à demander une indemnité d'éviction à titre indemnitaire, ainsi que les frais entraînés par sa réinstallation dans un nouveau local bénéficiant d'aménagements et d'équipements similaires à celui qu'il a été contraint de quitter.

En outre, la valeur de cet avantage constitue pour le bailleur promettant un complément de loyer imposable au titre de l'année au cours de laquelle le bail expire ou est résilié, ce montant étant égal au surcroît de valeur vénale du bien loué.

- **Travaux** - Sans préjudice de ce qui a pu être indiqué ci-dessus, le preneur bénéficiaire subira l'exécution de toutes les réparations, reconstructions, surélévations et travaux quelconques, qu'ils soient d'entretien ou même de simple amélioration, que le syndicat des copropriétaires ferait exécuter en cours de bail, dans l'immeuble dont ils dépendent. Il ne pourra demander aucune indemnité ni diminution de loyers, quelles que soient l'importance et la durée de ces travaux, même si la durée excédait quarante jours, à la condition toutefois qu'ils soient exécutés sans interruption, sauf le cas de force majeure.

Le preneur bénéficiaire ne pourra prétendre à aucune réduction de loyer en cas de suppression temporaire ou de réduction des services collectifs tels que l'eau, le gaz, l'électricité, le téléphone et le chauffage.

Toutefois, cette clause deviendrait inapplicable si les travaux portaient atteinte à l'obligation de délivrance incombant au bailleur promettant en vertu de l'article 1719 1° du Code civil pendant un délai tel qu'il mettrait en péril l'activité commerciale du preneur bénéficiaire.

- **Jouissance des lieux** - Le preneur bénéficiaire devra jouir paisiblement des lieux en se conformant à leur usage, au règlement de copropriété et au règlement intérieur de l'immeuble s'il existe. Le preneur bénéficiaire ne fera rien qui puisse troubler la tranquillité ni apporter un trouble de jouissance quelconque ou des nuisances aux autres occupants ou aux voisins. Notamment, il devra prendre toutes précautions pour éviter tous bruits et odeurs nauséabondes, ainsi que l'introduction d'animaux nuisibles ou dangereux. Il devra se conformer strictement aux prescriptions de tous règlements, arrêtés de police, règlements sanitaires, et veiller à toutes les règles de l'hygiène et de la salubrité.

Le preneur bénéficiaire ne pourra faire entrer ni entreposer les marchandises présentant des risques ou des inconvénients quels qu'ils soient, ni faire aucune décharge ou déballage, même temporaire dans l'entrée de l'immeuble. Il ne pourra, en outre, rien faire, ni laisser faire qui puisse détériorer les lieux loués, ou faire supporter

aux sols une charge supérieure à leur résistance, sous peine d'être tenu personnellement responsable de tous désordres ou accidents.

Le preneur bénéficiaire devra prévenir le bailleur promettant sans retard et par écrit, de toute atteinte qui serait portée à sa propriété et de toute dégradation et détérioration qui viendraient à être causées aux biens loués et qui rendraient nécessaires des travaux incombant au bailleur promettant.

Il devra, enfin, supporter les travaux exécutés sur la voie publique.

- **Exploitation** - Le preneur bénéficiaire devra exercer son activité en se conformant aux lois, règlements et prescriptions administratives. L'autorisation donnée au preneur bénéficiaire d'exercer l'activité mentionnée plus haut n'implique de la part du bailleur promettant aucune garantie pour l'obtention des autorisations à cet effet. Le local devra être constamment ouvert sauf fermeture hebdomadaire ou pour congés ou pour permettre l'exécution de travaux.

- Établissement recevant du public - Information

La loi n°2005-102 du 11 février 2005 pour l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées fixe le principe d'une accessibilité généralisée intégrant tous les handicaps. Tous les établissements recevant du public (ERP) sont concernés par cette réglementation. Ils doivent être accessibles aux personnes atteintes d'un handicap (moteur, auditif, visuel ou mental) et aux personnes à mobilité réduite (personne âgée, personne avec poussette, etc.).

La réglementation est contenue aux articles R 164-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation.

L'obligation d'accessibilité porte sur les parties extérieures et intérieures des établissements et installations, et concerne les circulations, une partie des places de stationnement automobile, les ascenseurs, les locaux et leurs équipements.

Il existe 5 catégories en fonction du public reçu.

Seuil d'accueil de l'ERP	Catégorie
Plus de 1500 personnes	1ère
de 701 à 1500 personnes	2ème
de 301 à 700 personnes	3ème
Moins de 300 personnes (sauf 5ème catégorie)	4ème
Au-dessous du seuil minimum fixé par le règlement de sécurité (art. R123-14 du CCH) pour chaque type d'établissement. Dans cette catégorie : - le personnel n'est pas pris en compte dans le calcul de l'effectif, - les règles en matière d'obligations sécuritaires sont allégées.	5ème

- **Enseignes.**- Le preneur bénéficiaire pourra apposer sur la façade du magasin des enseignes en rapport direct avec son activité, sous réserve du respect de la réglementation en vigueur et de l'obtention des autorisations nécessaires, à charge pour lui de remettre les lieux en l'état à l'expiration du bail.

L'installation sera effectuée aux frais et aux risques et périls du preneur bénéficiaire. Celui-ci devra veiller à ce que l'enseigne soit solidement maintenue. Il devra l'entretenir constamment en parfait état et sera seul responsable des accidents que sa pose ou son existence pourrait occasionner. Lors de tous travaux de ravalement, le preneur bénéficiaire devra déplacer et replacer à ses frais toute enseigne qui aurait pu être installée.

- Impôts et Charges -

1°) - Le preneur devra acquitter exactement les impôts, contributions et taxes à sa charge personnelle dont le bailleur pourrait être responsable sur le fondement des dispositions fiscales en vigueur. Il devra justifier de leur paiement, notamment en

fin de jouissance et avant tout enlèvement d'objets mobiliers, matériel et marchandises.

2°) - En sus du loyer, le preneur remboursera au bailleur :

- les impôts et taxes afférents à l'immeuble, en ce compris les impôts fonciers et les taxes additionnelles à la taxe foncière, ainsi que tous impôts, taxes et redevances liés à l'usage du local ou de l'immeuble ou à un service dont le preneur bénéficie directement ou indirectement ;

- les taxes municipales afférentes au bien loué, la taxe d'enlèvement des ordures ménagères, la taxe de balayage, les taxes locatives ;

- les fournitures et prestations individuelles ou collectives récupérables sur le locataire.

3°) - Le preneur acquittera directement toutes consommations personnelles pouvant résulter d'abonnements individuels, de manière à ce que le bailleur ne soit jamais inquiété à ce sujet.

- **Assurances** - Le preneur bénéficiaire souscrira sous sa seule responsabilité, avec effet au jour de l'entrée en jouissance, les différentes garanties d'assurance indiquées ci-après, et en maintiendra la validité pendant toute la durée du bail.

Il acquittera à ses frais, régulièrement à échéance, les primes de ces assurances augmentées des frais et taxes y afférents, et justifiera du tout à toute réquisition du bailleur promettant.

Spécialement, le preneur bénéficiaire devra adresser au bailleur promettant, dans les quinze jours de la signature de l'acte authentique, une attestation détaillée des polices d'assurance souscrites.

Dans l'hypothèse où l'activité exercée par le preneur bénéficiaire entraînerait, soit pour le bailleur promettant, soit pour les tiers, des surprimes d'assurance, le preneur bénéficiaire serait tenu de prendre en charge le montant de la surprime et de garantir le bailleur promettant contre toutes réclamations des tiers.

Le preneur bénéficiaire assurera pendant la durée du bail contre l'incendie, l'explosion, la foudre, les ouragans, les tempêtes et le dégât des eaux, compte tenu des impératifs de l'activité exercée dans les lieux loués, le matériel, les aménagements, équipements, les marchandises et tous les objets mobiliers les garnissant. Il assurera également le recours des voisins et des tiers et les risques locatifs.

Par ailleurs, le preneur bénéficiaire s'engagera à souscrire un contrat de responsabilité civile en vue de couvrir tous les dommages causés aux tiers du fait de son exploitation. Les préjudices matériels devront être garantis pour le montant maximum généralement admis par les compagnies d'assurances.

Le preneur bénéficiaire s'engagera, par ailleurs, à respecter toutes les normes de sécurité propres à l'immeuble dans lequel se trouve les locaux loués, telles qu'elles résultent des textes législatifs et réglementaires en vigueur et de la situation des locaux loués.

- **Cession - Sous-location** - **Le preneur bénéficiaire ne pourra dans aucun cas et sous aucun prétexte céder son droit au bail, ni sous-louer en tout ou en partie les locaux loués, sans le consentement préalable et par écrit du bailleur promettant sous peine de nullité des cessions ou sous-locations consenties au mépris de cette clause, et même de résiliation des présentes.**

Il est précisé qu'en cas de sous-location non autorisée par le bailleur promettant, ce dernier pourra demander le remboursement de l'intégralité des sous-loyers perçus.

Toutefois, il pourra, sans avoir besoin de ce consentement, consentir une cession du bail à son successeur dans le commerce ou au bénéficiaire du transfert universel de son patrimoine professionnel.

Le preneur bénéficiaire demeurera garant solidaire de son cessionnaire pour le paiement du loyer et l'exécution de toutes les conditions du bail, et cette obligation de garantie s'étendra à tous les cessionnaires, pendant une durée de trois années à compter de la date de la cession ou de la sous-location et ce, exception faite si le bail

est résilié avant, la solidarité ne s'appliquant alors qu'aux loyers impayés à cette date. Cependant, en vertu des dispositions de l'article L 622-15 du Code de commerce, en cas de cession du bail par le liquidateur ou l'administrateur cette clause est réputée non écrite. Il en est de même en vertu de celles de l'article L 642-7 du même Code en cas de cession effectuée dans le cadre d'un plan de cession tel que défini par l'article L 642-5.

Toute cession ou sous-location devra être réalisée par acte authentique, auquel le bailleur promettant sera appelé, sauf si la cession était ordonnée dans le cadre d'un plan de cession. Une copie exécutoire par extrait lui sera remise, sans frais pour lui, dans le mois de la signature de l'acte de cession ou de sous-location.

L'article L 145-16-1 du Code de commerce dispose que si la cession du bail commercial est accompagnée d'une clause de garantie du cédant au bénéfice du bailleur, ce dernier doit informer le cédant de tout défaut de paiement du locataire dans le délai d'un mois à compter de la date à laquelle la somme aurait dû être acquittée par celui-ci, sous peine de perdre le droit de se retourner contre le cédant.

- Destruction -

Si les locaux loués venaient à être détruits en totalité par cas fortuit, le bail sera résilié de plein droit et sans indemnité. En cas de destruction partielle, conformément aux dispositions de l'article 1722 du Code civil, le preneur bénéficiaire pourra demander soit la continuation du bail avec une diminution du loyer, soit la résiliation totale du bail, sous réserve des particularités suivantes convenues entre les parties :

Si le preneur bénéficiaire subit des troubles sérieux dans son exploitation et si la durée prévue des travaux de réparation, restauration, reconstruction ou remplacement des parties endommagées, dégradées ou détruites est supérieure à quinze (15) jours aux dires de l'architecte du bailleur promettant, les parties pourront résilier le bail sans indemnité de part ni d'autre et ce dans les quinze (15) jours de la notification de l'avis de l'architecte du bailleur promettant.

L'avis de l'architecte devra être adressé par le bailleur promettant au preneur bénéficiaire, par lettre recommandée avec avis de réception.

La demande de résiliation devra être notifiée à l'autre partie par acte extrajudiciaire. Dans l'hypothèse où ni le preneur bénéficiaire, ni le bailleur promettant ne demanderaient la résiliation du bail, il serait procédé comme ci-dessous.

Si le preneur bénéficiaire ne subit pas de troubles sérieux dans son exploitation et que la durée prévue des travaux de réparation, restauration, reconstruction ou remplacement des parties endommagées, dégradées ou détruites est, aux dires de l'architecte du bailleur promettant, inférieure à quinze (15) jours, le bailleur promettant entreprendra les travaux de réparation, restauration, reconstruction ou remplacement des parties endommagées, dégradées ou détruites, en conservant seul le droit au remboursement de ces travaux par sa compagnie d'assurances. En raison de la privation de jouissance résultant de la destruction partielle des locaux et des travaux susvisés, le preneur bénéficiaire aura droit à une réduction de loyer calculée en fonction de la durée de la privation de jouissance et de la superficie des locaux inutilisables, sous condition que le bailleur promettant recouvre une indemnisation compensatrice de perte de loyer équivalente, de la part de la compagnie d'assurances.

La réduction de loyer ci-dessus sera calculée par l'expert d'assurance. Le preneur bénéficiaire renonce d'ores et déjà à tout recours contre le bailleur promettant, en ce qui concerne tant la privation de jouissance que la réduction éventuelle de loyer, comme il est prévu ci-dessus.

- Visite des lieux.-

En cours de bail : Le preneur bénéficiaire devra laisser le bailleur promettant visiter les lieux loués ou les faire visiter par toute personne de son choix, chaque

année, pour s'assurer de leur état, ainsi qu'à tout moment si des réparations urgentes venaient à s'imposer.

En fin de bail ou en cas de vente : Il devra également laisser visiter les lieux loués pendant les six derniers mois du bail ou en cas de mise en vente, par toute personne munie de l'autorisation du bailleur promettant ou de son notaire. Toutefois, ces visites ne pourront avoir lieu qu'un certain nombre de fois par semaine et à heures fixes, à déterminer conventionnellement, de façon à ne pas perturber l'exercice de l'activité. Le preneur bénéficiaire supportera l'apposition sur la vitrine par le bailleur promettant de tout écriteau ou affiche annonçant la mise en location ou la mise en vente de l'immeuble.

Pour l'exécution des travaux : Le preneur bénéficiaire devra laisser pénétrer à tout moment tous les entrepreneurs, architectes et ouvriers chargés de l'exécution de tous travaux de réparations et autres.

- Restitution des lieux - remise des clefs -

Le preneur bénéficiaire rendra toutes les clefs des locaux le jour où finira son bail ou le jour du déménagement si celui-ci le précédait. La remise des clefs et télécommandes d'ouverture, s'il en existe, ne portera aucune atteinte au droit de ce dernier de répercuter contre le preneur le coût des réparations dont le preneur est tenu suivant la loi et les clauses et conditions du bail.

Il est rappelé en tant que de besoin que l'intention du bailleur promettant de reprendre ou de faire reprendre l'activité exercée par le preneur bénéficiaire est sans incidence sur l'obligation légale particulière pesant sur ce dernier de mettre en sécurité et remettre en état les lieux donnés à bail, notamment en matière de pollution.

Il est, en outre, convenu entre les parties que le preneur bénéficiaire devra, préalablement à tout enlèvement, même partiel, de mobiliers, matériels, agencements, équipements, justifier au bailleur promettant par présentation des acquits du paiement des contributions à sa charge, notamment la taxe locale sur la publicité extérieure et la contribution économique territoriale, tant pour les années écoulées que pour l'année en cours, et du paiement de tous les termes de son loyer.

Il devra rendre les locaux en bon état de réparations ou, à défaut, régler au bailleur promettant le coût des travaux nécessaires pour leur remise en état.

Il sera procédé, en la présence du preneur bénéficiaire dûment convoqué ou de son représentant, à l'état des lieux au plus tard un mois avant l'expiration du bail. En cas de difficultés, un état des lieux pourra être effectué par commissaire de justice à l'initiative de la partie diligente, les frais étant alors partagés entre les parties.

Cet état des lieux comportera le relevé des réparations à effectuer incombant au preneur bénéficiaire, et prévoira un état des lieux "complémentaire" dès après le déménagement du preneur bénéficiaire à l'effet de constater si des réparations supplémentaires sont nécessaires.

Le preneur bénéficiaire devra, dans les huit jours calendaires de la notification des devis établis par un bureau d'études techniques ou des entreprises qualifiées, donner son accord sur ces devis.

S'il ne donne pas son accord dans le délai ci-dessus, les devis seront réputés agréés et le bailleur promettant pourra les faire exécuter par des entreprises de son choix en réclamant le montant au preneur bénéficiaire.

Si le preneur bénéficiaire manifeste son intention de les exécuter lui-même, il devra s'engager à les faire exécuter sans délai par des entreprises qualifiées sous la surveillance de l'architecte du bailleur promettant dont les honoraires seront supportés par le preneur bénéficiaire.

À titre de stipulation de pénalité, et pendant la durée nécessaire à la remise en état des locaux, le preneur bénéficiaire s'engage à verser au bailleur promettant, qui accepte, des indemnités journalières égales à la fraction journalière du dernier loyer en cours, charges comprises, par jour de retard, et ce à compter de la date d'expiration du bail.

Si le preneur bénéficiaire se maintenait indûment dans les lieux, il encourrait une astreinte de cinq cents euros (500,00 eur) par jour de retard. Il serait en outre débiteur d'une indemnité d'occupation établie forfaitairement sur la base du loyer global de la dernière année de location majorée de cinquante pour cent (50%). Son

expulsion pourrait avoir lieu sans délai en vertu d'une ordonnance de référé rendue par le président du tribunal judiciaire territorialement compétent.

Le tout sans préjudice de l'applicabilité aux présentes de la réglementation sur les installations classées.

NON RESPONSABILITE DU BAILLEUR

Le bailleur promettant ne garantira pas le preneur bénéficiaire et, par conséquent, décline toute responsabilité dans les cas suivants :

- en cas de vol, cambriolage ou autres cas délictueux et généralement en cas de troubles apportés par des tiers par voie de fait,
- en cas d'interruption dans les fournitures, qu'il s'agisse des eaux, du gaz, de l'électricité et de tous autres services provenant soit du fait de l'administration ou de l'entreprise qui en dispose, soit de travaux, accidents, réparations ou mises en conformité,
- en cas d'accident pouvant survenir du fait de l'installation de ces services dans les lieux loués, sauf s'il résulte de la vétusté.

TOLERANCES

Toutes tolérances au sujet des conditions de l'acte, qu'elles qu'en auraient pu être la fréquence et la durée, ne pourront jamais être considérées comme modification ni suppression de ces conditions.

QUALIFICATION PROFESSIONNELLE D'ARTISAN BOULANGER

En application des articles L 121-1 et R 121-3 du Code de l'artisanat a été présentée au notaire soussigné la justification de l'exercice de l'activité de boulanger pendant trois années en qualité de travailleur indépendant ou de salarié. Une copie certifiée conforme des documents ainsi fournis est ci-jointe et annexée après mention.

Le notaire a donné connaissance de l'article L 151-2 du même Code et des sanctions pénales attachées à l'exercice de l'activité d'artisan boulanger sans disposer de la qualification professionnelle requise ou sans assurer le contrôle permanent et effectif de cette activité par une personne disposant de cette qualification.

LOIS ET RÈGLEMENTS

Pour tout ce qui n'est pas prévu aux présentes, les parties déclarent se soumettre aux lois et règlements applicables en la matière. En outre, les parties sont averties que les dispositions indiquées aux présentes peuvent être modifiées par toutes dispositions législatives ultérieures qui seraient d'ordre public et applicables aux baux en cours.

LOYER

Le bail sera consenti et accepté moyennant un loyer annuel de

- NEUF MILLE CENT VINGT EUROS (9 120,00 EUR) HORS TAXE concernant les trois premières années
- SEIZE MILLE CINQUANTE-SIX EUROS (16 056,00 EUR) HORS TAXE à compter de la quatrième année et ce jusqu'à la sixième année
- VINGT-QUATRE MILLE QUATRE-VINGT-QUATRE EUROS (24 084,00 EUR) HORS TAXE de la septième année à la neuvième année

Le preneur bénéficiaire s'obligera à payer au siège du bailleur promettant ou en tout autre endroit indiqué par lui, en 12 termes égaux.

Ce loyer correspond à la valeur locative et s'entend hors droits, taxes et charges.

Ce loyer sera payable d'avance les premiers de chaque mois.

Etant ici précisé que le premier paiement interviendra, de convention entre les parties, le 1^{er} septembre 2026.

RÉVISION LÉGALE DU LOYER

La révision légale du loyer est soumise aux dispositions des articles L 145-34 et suivants, du Code de commerce, et R 145-20 du même Code.

Elle prend effet à compter de la date de la demande en révision.

Le loyer sera indexé sur l'indice trimestriel des loyers commerciaux publié par l'Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques.

A cet effet, le réajustement, tant à la hausse qu'à la baisse, du loyer s'effectuera, conformément aux dispositions de l'article L 145-38 du Code de commerce, tous les trois ans à la date anniversaire de l'entrée en jouissance, le dernier indice connu à la date de l'indexation étant alors comparé au dernier indice connu lors de la précédente révision.

Il est précisé que le dernier indice connu à ce jour est celui du TROISIEME trimestre de l'année 2025.

L'application de cette clause d'indexation se fera dès la publication de l'indice.

La demande de réajustement doit être formée par acte extrajudiciaire ou par lettre recommandée avec accusé de réception.

Dans le cas où il est rapporté la preuve d'une modification matérielle des facteurs locaux de commercialité ayant elle-même entraîné une variation de plus de 10% de la valeur locative, la variation de loyer qui découle de cette révision ne peut conduire à des augmentations supérieures, pour une année, à 10 % du loyer acquitté au cours de l'année précédente.

Au cas où cet indice cesserait d'être publié, l'indexation sera alors faite en prenant pour base soit l'indice de remplacement soit un nouvel indice choisi en conformité des dispositions légales applicables.

Si les parties ne pouvaient s'accorder sur le nouvel indice à adopter, un expert judiciaire sera désigné par le Président du Tribunal judiciaire, statuant en matière de référé, et ce à la requête de la partie la plus diligente.

La modification ou la disparition de l'indice de référence n'autorisera pas le preneur à retarder le paiement des loyers qui devront continuer à être réglés à échéance sur la base du dernier indice connu, sauf redressement et règlement de la différence à l'échéance du premier terme suivant la fixation du nouveau loyer.

DEPOT DE GARANTIE - ABSENCE

Les parties déclarent ne convenir d'aucun dépôt de garantie.

CLAUSE RÉSOLUTOIRE

En cas de manquement, total ou partiel, par le preneur bénéficiaire à l'une quelconque des obligations lui incombant au titre du présent bail, notamment :

- à l'obligation de payer, à leur échéance, les loyers, charges, frais de commandement, impôts récupérables par le bailleur promettant,
- ou à l'obligation de justifier d'une assurance contre les risques locatifs.

Le bail sera résilié de plein droit UN MOIS après la délivrance, par acte extrajudiciaire, d'un commandement de payer ou de s'exécuter, adressé au preneur et demeuré infructueux.

A peine de nullité, ce commandement doit mentionner la déclaration par le bailleur promettant d'user du bénéfice de la présente clause ainsi que le délai d'un mois imparti au preneur bénéficiaire pour régulariser la situation.

INFORMATION - INEXÉCUTION

En cas de refus d'évacuer les lieux après la résiliation du bail, l'expulsion du preneur bénéficiaire et de tout occupant de son chef pourra être ordonnée sans délai par une simple ordonnance de référé rendue par le président du tribunal judiciaire compétent. Cette décision est de droit exécutoire par provision, nonobstant appel.

La somme versée à titre de garantie par le preneur bénéficiaire restera acquise au bailleur promettant à titre d'indemnité, sans exclure la possibilité pour le bailleur promettant de réclamer notamment des dommages-intérêts, le paiement d'arriérés de loyers, charges, impôts, indemnités d'occupation, frais irrépétibles et dépens.

Les mêmes effets s'appliquent en cas de résiliation judiciaire pendant la période du bail ou en cours de ses renouvellements, ou en cas de non-respect par le preneur bénéficiaire d'une des clauses du bail.

DÉLAI DE GRÂCE

Conformément aux articles L 145-41 du Code de commerce et 1343-5 du Code civil, le juge peut accorder au preneur bénéficiaire des délais, dans la limite de deux ans, et suspendre les effets de la présente clause résolutoire.

SOLIDARITE ET INDIVISIBILITE

Les obligations résultant du présent bail pour le preneur constitueront pour tous les ayants cause et ayants droit et pour toutes personnes tenues au paiement et à l'exécution une charge solidaire et indivisible. Dans le cas où les significations prescrites par l'article 877 du Code civil deviendraient nécessaires, le coût en serait payé par ceux à qui elles seraient faites.

TAXE SUR LA VALEUR AJOUTÉE

Le bailleur promettant déclare vouloir être assujetti à la taxe sur la valeur ajoutée ainsi qu'il est prévu à l'article 220-2e du Code général des impôts et suivant les modalités fixées par les articles 193 et 195 de l'annexe II dudit code.

Il reconnaît avoir été averti par le notaire soussigné qu'il s'agit d'une option et qu'il devra souscrire auprès du service des impôts compétent, la déclaration prévue à l'article 286 I 1° et 2° du Code général des impôts aux termes desquels :

"1° Dans les quinze jours du commencement de ses opérations, souscrire au bureau désigné par un arrêté une déclaration conforme au modèle fourni par l'administration. Une déclaration est également obligatoire en cas de cessation d'entreprise ;

2° Fournir, sur un imprimé remis par l'administration, tous renseignements relatifs à son activité professionnelle ;"

L'option à la taxe sur la valeur ajoutée prend effet le premier jour du mois au cours duquel elle est formulée au service des impôts.

L'assujettissement du bail à la taxe sur la valeur ajoutée dispense du paiement de la contribution sur les revenus locatifs.

Le preneur bénéficiaire s'engage à rembourser au bailleur promettant la taxe sur la valeur ajoutée réglée au centre des finances publiques et due sur le bail à titre provisionnel en même temps que chaque terme du loyer.

DROIT LÉGAL DE PRÉFÉRENCE DU PRENEUR

Le preneur bénéficiaire bénéficie d'un droit de préférence en cas de vente du local, droit de préférence régi par les dispositions de l'article L 145-46-1 du Code de commerce qui en définit les modalités ainsi que les exceptions.

Il est précisé en tant que de besoin que le caractère personnel du droit de préférence exclut toute substitution, à l'exception des dispositions de l'article L 321-5 du Code du tourisme aux termes desquelles l'exploitant d'une résidence de tourisme, située en zone de montagne, peut céder par écrit et à titre gratuit ce droit à un établissement public y ayant vocation, à une société d'économie mixte, à une société publique locale ou à un opérateur agréé par l'Etat.

Il est également précisé que ce droit ne peut s'exercer si la vente a lieu par autorité de justice.

L'article L 145-46-1 du Code de commerce dispose :

"Lorsque le propriétaire d'un local à usage commercial ou artisanal envisage de vendre celui-ci, il en informe le locataire par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, ou remise en main propre contre récépissé ou émargement. Cette notification doit, à peine de nullité, indiquer le prix et les conditions de la vente envisagée. Elle vaut offre de vente au profit du locataire. Ce dernier dispose d'un délai d'un mois à compter de la réception de cette offre pour se prononcer. En cas d'acceptation, le locataire dispose, à compter de la date d'envoi de sa réponse au bailleur, d'un délai de deux mois pour la réalisation de la vente. Si, dans sa réponse, il notifie son intention de recourir à un prêt, l'acceptation par le locataire de l'offre de vente est subordonnée à l'obtention du prêt et le délai de réalisation de la vente est porté à quatre mois.

Si, à l'expiration de ce délai, la vente n'a pas été réalisée, l'acceptation de l'offre de vente est sans effet.

Dans le cas où le propriétaire décide de vendre à des conditions ou à un prix plus avantageux pour l'acquéreur, le notaire doit, lorsque le bailleur n'y a pas préalablement procédé, notifier au locataire dans les formes prévues au premier alinéa, à peine de nullité de la vente, ces conditions et ce prix. Cette notification vaut offre de vente au profit du locataire. Cette offre de vente est valable pendant une durée d'un mois à compter de sa réception. L'offre qui n'a pas été acceptée dans ce délai est caduque.

Le locataire qui accepte l'offre ainsi notifiée dispose, à compter de la date d'envoi de sa réponse au bailleur ou au notaire, d'un délai de deux mois pour la réalisation de l'acte de vente. Si, dans sa réponse, il notifie son intention de recourir à un prêt, l'acceptation par le locataire de l'offre de vente est subordonnée à l'obtention du prêt et le délai de réalisation de la vente est porté à quatre mois. Si, à l'expiration de ce délai, la vente n'a pas été réalisée, l'acceptation de l'offre de vente est sans effet.

Les dispositions des quatre premiers alinéas du présent article sont reproduites, à peine de nullité, dans chaque notification.

Le présent article n'est pas applicable en cas de cession unique de plusieurs locaux d'un ensemble commercial, de cession unique de locaux commerciaux distincts ou de cession d'un local commercial au copropriétaire d'un ensemble commercial. Il n'est pas non plus applicable à la cession globale d'un immeuble comprenant des locaux commerciaux ou à la cession d'un local au conjoint du bailleur, ou à un ascendant ou un descendant du bailleur ou de son conjoint. Il n'est pas non plus applicable lorsqu'il est fait application du droit de préemption institué aux chapitres 1er et II du titre 1er du livre II du code de l'urbanisme ou à l'occasion de l'aliénation d'un bien sur le fondement de l'article L. 213-11 du même code."

Etant ici précisé que les dispositions de l'article L 145-46-1 du Code de commerce n'a pas vocation à conférer au preneur bénéficiaire un droit de préférence lorsque l'activité de celui-ci s'avère être une activité industrielle.

DROIT LEGAL DE PRIORITE DU BAILLEUR PROMETTANT

Le bailleur promettant bénéficie d'un droit de priorité en cas de cession du bail, droit de priorité régi par les dispositions de l'article L 145-51 du Code de commerce qui en définit les modalités. Ce droit de priorité n'est possible que si le preneur veut céder son bail alors qu'il a demandé à bénéficier de ses droits à la retraite ou a été admis au bénéfice d'une pension d'invalidité attribuée par le régime d'assurance invalidité-décès des professions artisanales ou des professions industrielles et commerciales.

PACTE DE PREFERENCE CONVENTIONNEL SUR LES MURS

Pour le cas où au cours du présent bail et de ses renouvellements éventuels, le bailleur promettant se déciderait à vendre les murs dans lesquels le fonds exploité, il sera tenu de faire connaître au preneur bénéficiaire, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, avant de réaliser la vente, l'identité de la personne avec laquelle il sera d'accord pour vendre et l'intégralité des conditions de la vente.

A égalité de prix et de conditions, le bailleur promettant devra donner la préférence au preneur bénéficiaire sur toutes autres personnes.

Pour le cas où le bailleur promettant venait à vendre, outre les biens loués, d'autres biens et droits immobiliers ou mobiliers dans le cadre de la même opération d'ensemble, le prix devra être ventilé afin de permettre au preneur bénéficiaire d'exercer son droit de préférence conventionnel sur les seuls biens loués.

En conséquence, le preneur bénéficiaire aura le droit d'exiger que les murs dont il s'agit lui soient vendus par priorité à tout acquéreur, aux mêmes conditions. A cet effet, le preneur bénéficiaire aura un délai de trente (30) jours francs partant du jour de la réception de la notification des conditions de la vente projetée pour user de son droit de préférence. Si son acceptation n'est pas parvenue au bailleur promettant dans ce délai, il sera définitivement déchu de son droit de préférence.

Le bailleur promettant précise en tant que de besoin que cette clause ne pourra jouer en cas de mutation à titre gratuit, mais s'engage à imposer à son donataire ou légataire l'obligation de respecter le pacte de préférence pour le cas où le donataire ou le légataire voudrait disposer à titre onéreux du bien avant l'expiration du présent bail et de ses renouvellements éventuels.

En outre, il est convenu :

- qu'en cas de disparition du bailleur promettant avant le terme fixé pour l'expiration du droit de préférence, ses ayants droit et représentants, même s'ils sont incapables, seront tenus d'exécuter l'obligation résultant de la présente clause. Néanmoins, si le bien est attribué, par partage ou licitation, à l'un des héritiers ou représentants du bailleur promettant, le preneur bénéficiaire ne pourra exercer son droit de préférence qu'au cas où l'attributaire se déciderait à vendre ledit bien avant l'expiration du délai de validité de la présente clause.

- qu'en cas de vente aux enchères publiques, par adjudication volontaire ou judiciaire, le bailleur promettant ou ses ayants droit et représentants seront tenus, trente (30) jours au moins avant l'adjudication, de faire sommation au preneur bénéficiaire par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, de prendre connaissance du cahier des charges avec indication des date, lieu et heure fixés pour l'adjudication. Dans ce cas, le délai ci-dessus prévu pour l'option ne jouera pas, le preneur bénéficiaire, pour bénéficier de son droit de préférence, devra déclarer son intention de se substituer au dernier enchérisseur aussitôt après l'extinction du dernier feu mettant fin à l'enchère et avant la clôture du procès-verbal, sauf à tenir compte de l'éventuelle surenchère où le droit de préférence pourra de nouveau, le cas échéant, s'exercer. A défaut pour le preneur bénéficiaire de se porter adjudicataire de la manière sus-indiquée, le droit de préférence lui profitant sera définitivement purgé.

- que le droit de préférence conféré aux présentes est strictement personnel au preneur bénéficiaire et intransmissible de quelque manière que ce soit. Nonobstant ce principe, l'acte authentique de vente pourra cependant être réalisé au profit de toute société civile que le preneur bénéficiaire entendra substituer. Pour être opposable au bailleur promettant, cette substitution ne pourra toutefois s'effectuer qu'au profit d'une société dont le capital sera souscrit à concurrence d'au moins 50 % par les associés du preneur bénéficiaire.

DIAGNOSTICS

DIAGNOSTICS TECHNIQUES

Le dossier de diagnostics techniques porté à la connaissance du preneur bénéficiaire, a été établi par le cabinet LOGIS EXPERTISES sis à LUNEL 15 Boulevard de Strasbourg. Ce dossier qui est annexé, comprend les pièces suivantes :

- Attestation indiquant les références de certification et l'identité de l'organisme certificateur,
- Attestation sur l'honneur d'impartialité
- Diagnostic amiante datant du 13 février 2026.
- Diagnostic de performance énergétique datant du 13 février 2026.

DIAGNOSTICS ENVIRONNEMENTAUX

Etat des risques

Un état des risques en date du 24 février 2026 est annexé.

Celui-ci comportait notamment un extrait du document graphique situant le bien au regard du zonage réglementaire et l'extrait du règlement le concernant, ainsi qu'une information indiquant si des travaux ont été prescrits par ce règlement et s'ils ont été réalisés au regard de chacun des plans de prévention des risques visé du 1° au 4° de l'article R 125-23 du Code de l'environnement.

DECLARATIONS

Le bailleur promettant déclare ce qui suit :

Il n'est pas susceptible actuellement ou ultérieurement d'être l'objet de poursuites ou de mesures pouvant entraîner la confiscation totale ou partielle de ses biens.

Il n'a jamais été ni n'est actuellement en état de procédure de sauvegarde, liquidation judiciaire ou règlement judiciaire.

Il n'est pas en état de cessation de paiement.

Il déclare en outre qu'il n'existe aucun droit concédé par lui à tiers, aucune restriction d'ordre légal, contractuelle et plus généralement aucun empêchement quelconque de nature à faire obstacle aux présentes.

Le preneur bénéficiaire atteste que rien ne peut limiter sa capacité pour l'exécution de ses engagements, il déclare notamment :

- qu'il n'est pas et n'a jamais été en instance d'être en état de cessation de paiements, procédure de sauvegarde, liquidation judiciaire, règlement judiciaire, redressement, suspension provisoire des poursuites ou procédures similaires ;
- qu'il ne fait pas et n'a pas fait l'objet de poursuites pouvant aboutir à la confiscation de ses biens ;
- et qu'il ne se trouve pas dans un des cas d'incapacité prévus pour l'exercice d'une profession commerciale.

IMMATRICULATION

Le notaire soussigné a informé le preneur bénéficiaire de l'obligation qui lui est faite de s'immatriculer au registre national des entreprises, et des conséquences du défaut d'immatriculation qui peut impliquer le refus de renouvellement.

Cette obligation disparaît lorsque les parties optent expressément pour le statut des baux commerciaux alors que le preneur tant dans son statut que dans son activité ne remplit pas les conditions d'application automatique de ce statut. Par suite le bailleur ne pourra pas alors invoquer le fait que le preneur ne soit pas immatriculé au registre national des entreprises.

REDRESSEMENT / LIQUIDATION JUDICIAIRES DU PRENEUR

Conformément aux dispositions de l'article L 145-45 du Code de Commerce, le redressement et la liquidation judiciaires du preneur n'entraînent pas, de plein droit, la résiliation du bail des immeubles affectés à l'industrie, au commerce ou à l'artisanat du débiteur, y compris les locaux dépendant de ces immeubles et servant à son habitation ou à celle de sa famille.

Si le redressement ou la liquidation judiciaires du preneur venait à se produire, le « bailleur » donne dès à présent au Notaire soussigné pouvoir pour mettre en demeure, à première demande de sa part, l'administrateur judiciaire.

SUBSTITUTION

Le **BENEFICIAIRE** se réserve, jusqu'à la réalisation des conditions suspensives, la faculté de se substituer, à titre gratuit seulement, toute personne physique ou morale dans le bénéfice de la présente promesse.

Une telle substitution ne saurait modifier, au détriment du **PROMETTANT**, les conditions et délai auxquels est soumise la présente promesse de vente.

Dans tous les cas de substitution, le substituant restera garant et répondant solidaire du substitué, vis-à-vis du **PROMETTANT**, à titre de caution pour l'exécution de toutes les conventions contenues aux présentes.

En outre, en cas de pluralité de substitués, ceux-ci seront également solidaires entre eux et avec le substituant à l'endroit du **PROMETTANT**.

NEGOCIATION

Les parties déclarent que les présentes conventions ont été négociées directement entre elles, sans le concours ni la participation d'un intermédiaire.

Si cette affirmation se révélait erronée, les éventuels honoraires de cet intermédiaire seraient à la charge de l'auteur de la déclaration inexacte.

DECLARATIONS

Le bailleur déclare ce qui suit :

Il n'est pas susceptible actuellement ou ultérieurement d'être l'objet de poursuites ou de mesures pouvant entraîner l'expropriation totale ou partielle de ses biens.

Il n'a jamais été et n'est pas actuellement en état de faillite, liquidation judiciaire, règlement judiciaire ou procédure de sauvegarde.

Il n'est pas en état de cessation de paiement.

Il déclare en outre qu'il n'existe aucun droit concédé par lui à un tiers, aucune restriction d'ordre légal et plus généralement aucun empêchement quelconque de nature à faire obstacle aux présentes.

Le preneur atteste que rien ne peut limiter sa capacité pour l'exécution des engagements qu'il prend aux termes des présentes, il déclare notamment :

- qu'il n'est pas et n'a jamais été en état de cessation de paiements, sous une procédure de sauvegarde, liquidation judiciaire, règlement judiciaire, redressement, suspension provisoire des poursuites ou procédures similaires ;

- et qu'il ne se trouve pas dans un des cas d'incapacité prévus pour l'exercice d'une profession commerciale.

Il est en outre précisé que la destination permise par le bail n'entre pas dans le cadre des dispositions de l'article 631-7 du Code de la construction et de l'habitation et n'est pas prohibée par un quelconque règlement.

FRAIS - HONORAIRES

Tous les frais, droits et honoraires de la promesse, ceux du bail à intervenir et tous ceux qui en seront la suite ou la conséquence seront supportés par le preneur bénéficiaire qui s'y oblige.

Etant précisé que les honoraires sont dès à présent fixés d'un commun accord à la somme **de CENT VINGT EUROS (120,00 EUR)** toutes taxes comprises et dont la moitié est versée ce jour à la comptabilité de l'Office Notarial par le preneur bénéficiaire. L'autre moitié sera versée lors de la réitération des présentes.

En cas de non-conclusion du bail commercial pour quelque cause que ce soit, la somme versée ce jour à titre d'honoraires restera acquise au rédacteur des présentes en rémunération du travail effectué, ce que le preneur bénéficiaire accepte dès à présent.

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties font élection de domicile savoir :

- Le bailleur promettant en son siège social
- Le preneur bénéficiaire à l'adresse indiquée en tête des présentes

PAIEMENT SUR ÉTAT

L'acte est soumis au droit d'enregistrement sur état de **CENT-VINGT-CINQ EUROS (125,00 EUR)** prévu aux articles 245 annexe III et 60 annexe IV du Code général des impôts.

CONCLUSION DU CONTRAT

Les parties déclarent que les stipulations de ce contrat ont été, en respect des dispositions impératives de l'article 1104 du Code civil, négociées de bonne foi. Elles affirment qu'il reflète l'équilibre voulu par chacune d'elles, le preneur bénéficiaire n'étant pas un partenaire commercial du bailleur promettant pouvant impliquer une soumission de l'un vis-à-vis de l'autre, en ce sens qu'ils n'ont pas de relations commerciales suivies dans des activités de production, de distribution ou de services.

DEVOIR D'INFORMATION RECIPROQUE

L'article 1112-1 du Code civil impose aux parties un devoir précontractuel d'information, qui ne saurait toutefois porter sur le prix. L'ensemble des informations dont chacune des parties dispose, ayant un lien direct et nécessaire avec le contenu du présent contrat et dont l'importance pourrait être déterminante pour le consentement de l'autre, doit être préalablement révélé.

Les parties reconnaissent être informées qu'un manquement à ce devoir serait sanctionné par la mise en œuvre de leur responsabilité, avec possibilité d'annulation du contrat si le consentement du cocontractant a été vicié.

Chacune des parties déclare avoir rempli ce devoir d'information préalable.

Elles écartent de leur contrat les dispositions de l'article 1195 du Code civil permettant la révision du contrat pour imprévision, estimant que compte tenu du contexte des présentes, cette renonciation n'aura pas de conséquences déraisonnables à l'endroit de l'une des parties. Par suite, elles ne pourront pas solliciter judiciairement la renégociation des présentes s'il survient un événement imprévisible rendant l'exécution excessivement onéreuse pour l'une d'entre elles. Toutefois cette renonciation n'aura d'effet que pour les événements qui n'auront pas été prévus aux termes des présentes.

Le mécanisme de l'imprévision nécessite un changement de circonstances imprévisible lors de la conclusion du contrat, et qui rend l'exécution du contrat excessivement onéreuse.

Une telle renonciation ne concerne pas le cas de force majeure caractérisé par l'irrésistibilité et l'imprévisibilité qui impliquent l'impossibilité pour le débiteur d'exécuter son obligation et dont seul le débiteur peut se prévaloir.

Aux termes de l'article 1218 du Code civil "*Il y a force majeure en matière contractuelle lorsqu'un événement échappant au contrôle du débiteur, qui ne pouvait être raisonnablement prévu lors de la conclusion du contrat et dont les effets ne peuvent être évités par des mesures appropriées, empêche l'exécution de son obligation par le débiteur.*

Si l'empêchement est temporaire, l'exécution de l'obligation est suspendue à moins que le retard qui en résulterait ne justifie la résolution du contrat. Si l'empêchement est définitif, le contrat est résolu de plein droit et les parties sont libérées de leurs obligations dans les conditions prévues aux articles 1351 et 1351-1."

CERTIFICATION D'IDENTITÉ

Le notaire soussigné certifie que l'identité complète des parties dénommées dans le présent document telle qu'elle est indiquée en tête des présentes à la suite de leur nom ou dénomination lui a été régulièrement justifiée.

FORMALISME LIÉ AUX ANNEXES

Les annexes, s'il en existe, font partie intégrante de la minute.

Lorsque l'acte est établi sur support papier, les pièces annexées à l'acte sont revêtues d'une mention constatant cette annexe et signée du notaire, sauf si les feuilles de l'acte et des annexes sont réunies par un procédé empêchant toute substitution ou addition.

Si l'acte est établi sur support électronique, la signature du notaire en fin d'acte vaut également pour ses annexes.

DONT ACTE sans renvoi

Généré en l'office notarial et visualisé sur support électronique aux lieu, jour, mois et an indiqués en en-tête du présent acte.

Et lecture faite, les parties ont certifié exactes les déclarations les concernant, avant d'apposer leur signature manuscrite sur tablette numérique.

Le notaire, qui a recueilli l'image de leur signature, a lui-même apposé sa signature manuscrite, puis signé l'acte au moyen d'un procédé de signature électronique qualifié.